

СОСТАВ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Раздел 1. Основная часть проекта межевания территории

- 1.1. Текстовая часть: Пояснительная записка
- 1.2. Графическая часть: Чертежи межевания территории

Раздел 2. Материалы по обоснованию проекта межевания территории

- 2.1. Графическая часть: Чертеж межевания территории

ГАП

Яшанина О.Е.

						<i>Документация по планировке территории города Иванова, ограниченной улицами Носова, Первых Маевок, 7-й Завокзальной, переулком 6-м Завокзальным</i>			
<i>Изм.</i>	<i>Коп. уч.</i>	<i>Лист</i>	<i>№ док.</i>	<i>Подпись</i>	<i>Дата</i>				
<i>Разраб.</i>		<i>Яшанина</i>				<i>Проект межевания территории. Текстовая часть.</i>	<i>Стади</i>	<i>Лист</i>	<i>Листов</i>
							<i>П</i>		
							<i>ООО КБ «Полянинов» г. Иваново</i>		

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

Проект межевания территории является одним из видов документации по планировке территории.

В соответствии с требованиями части 10 статьи 45 Градостроительного Кодекса Российской Федерации проект межевания территории города Иванова, ограниченной улицами Носова, Первых Маевок, 7-й Завокзальной, переулком 6-м Завокзальным подготовлен ООО КБ «Полянинов» на основании генерального плана города Иванова, утвержденного решением Ивановской городской Думы от 27.12.2006 № 323, правил землепользования и застройки города Иванова, утвержденных решением Ивановской городской думы от 27.02.2008 № 694, в соответствии с местными нормативами градостроительного проектирования города Иванова, утвержденными решением Ивановской городской Думы от 29.06.2016 № 235, региональными нормативами градостроительного проектирования Ивановской области, утвержденными постановлением Правительства Ивановской области от 29.12.2017 № 526-п, требованиями технических регламентов, сводов правил с учетом материалов и результатов инженерных изысканий, выполненных ООО «Геомир» в 2017 году, границ зон с особыми условиями использования территорий.

На период подготовки проекта межевания территория проектирования является застроенной. Застройка в границах рассматриваемой территории сложилась, имеются действующие линейные объекты. Виды разрешенного использования земельных участков, расположенных в границах планируемой территории в большей части соответствуют основным видам разрешенного использования и условно-разрешенным видам использования земельных участков, установленным градостроительными регламентами территориальных зон О-1 и Ж-1.

Основание для подготовки проекта межевания: Постановление Администрации города Иванова от 14.03.2018 №293.

Задачами подготовки проекта является анализ фактического землепользования и возможности образования земельных участков для размещения объектов капитального строительства.

Цель разработки проекта: установление границ образуемых земельных участков.

						<i>Документация по планировке территории города Иванова, ограниченной улицами Носова, Первых Маевок, 7-й Завокзальной, переулком 6-м Завокзальным</i>	<i>Лист</i>
<i>Изм.</i>	<i>Кол. уч.</i>	<i>Лист</i>	<i>№ док.</i>	<i>Год</i>	<i>Дата</i>		

**Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе
возможные способы их образования.**

Разработанным проектом планировки территории предусмотрено размещение на расчетной территории объекта транспортной инфраструктуры - улицы местного значения по пер. 6-му Завокзальному на участке от ул. Носова до ул. 7-й Завокзальной. Образование земельного участка для размещения указанного объекта приводит к чересполосице между земельными участками, подлежащими застройке, поэтому проектом межевания территории предусмотрено поэтапное образование земельных участков.

1 этап межевания

Образование земельного участка с условным номером 37:24:000000:ЗУ1 по адресу: Ивановская область, город Иваново, переулок 6-й Завокзальный, категории земель – земли населенных пунктов, с разрешенным использованием – земельные участки (территории) общего пользования (12.0), ориентировочной площадью – 1954 кв. м. Образование земельного участка будет производиться из земель, находящиеся в государственной собственности, расположенных в кадастровых кварталах 37:24:020242 и 37:24:020243. На образуемом земельном участке планируется размещение улицы местного значения по пер. 6-му Завокзальному на участке от ул. Носова до ул. 7-й Завокзальной.

В границах образуемого земельного участка имеется объект недвижимости с кадастровым номером 37:24:000000:2204 – газораспределительный комплекс низкого давления. образуемый земельный участок будет являться территорией общего пользования.

2 этап межевания

После реализации 1-го этапа межевания между образованным земельным участком общего пользования и земельным участком с кадастровым номером 37:24:020243:17 образовывается чересполосица между земельными участками, подлежащими застройке, а со стороны улицы Носова будет иметься изломанность границ. С целью устранения указанных чересполосицы и изломанности границ, 2-м этапом межевания предусматривается образование земельного участка с условным номером 37:24:020243:ЗУ1 по адресу: Ивановская область, город Иваново, улица Носова, дом 51Б, категории земель – земли населенных пунктов, с разрешенным использованием – объекты придорожного сервиса (4.9.1), ориентировочной площадью – 1076 кв. м. Образование земельного участка будет производиться путем перераспределения в соответствии с пп. 2 п. 1 ст. 39.28 ЗК РФ. В образовании земельного участка путем перераспределения участвуют: земельный участок с кадастровым номером 37:24:020243:17, площадью 800 кв. м, находящийся в собственности Забалухина Андрея Борисовича, а также земли, находящиеся в государственной собственности, расположенные в кадастровом квартале 37:24:020243, ориентировочной площадью 276 кв. м. Из земель, находящихся в государственной собственности, ориентировочной площадью 276 кв. м, участвующих в перераспределении, сформировать самостоятельный земельный участок, отвечающий требованиям градостроительных регламентов территориальной зоны Ж-1, не представляется возможным. Включение данной

Изм.	Кот. уч.	Лист	№ док.	Год	Дата	Документация по планировке территории города Иваново, ограниченной улицами Носова, Первых Маяков, 7-й Завокзальной, переулкем 6-м Завокзальным	Лист

территории шириной от 1 до 5 м (расстояние от границ земельного участка с кадастровым номером 37:24:020243:17 до территории общего пользования) в границы образуемого земельного участка отвечает требованиям земельного законодательства РФ о рациональном использовании земель. Образование земельного участка приводит к исключению чересполосицы между земельным участком, подлежащим застройке, и территориями общего пользования города Иванова, а также к устранению изломанности границ земельных участков вдоль улицы Носова.

В границах исходного земельного участка, участвующего в перераспределении и вновь образуемого земельного участка располагаются объекты недвижимости: с кадастровым номером 37:24:020243:64 – нежилое здание автомобильной мойки, на которое оформлено право собственности Забалухина Андрея Борисовича; с кадастровым номером 37:24:000000:2204 – газораспределительный комплекс низкого давления. образуемый земельный участок имеет непосредственный доступ к землям и земельным участкам общего пользования города Иванова.

На расчетной территории после реализации всех, предусмотренных проектом межевания, этапов межевания территории сохранится вклинивание земель, находящихся в государственной собственности, между земельными участками с кадастровым номером 37:24:020243:3 и с условным номером 37:24:020243:ЗУ1. Для устранения данного вклинивания рекомендуется в будущем перераспределить указанные земли, находящиеся в государственной собственности, с земельным участком с кадастровым номером 37:24:020243:3. В настоящее время реализация данных мероприятий невозможна, так как земельный участок с кадастровым номером 37:24:020243:3 имеет вид разрешенного использования – для многоквартирного жилого дома (малоэтажной жилой застройки), а данный вид разрешенного использования не установлен градостроительным регламентом территориальной зоны Ж-1. По этой причине необходимо внесение изменений в Правила землепользования и застройки города Иванова и включение указанного вида разрешенного использования в градостроительный регламент территориальной зоны Ж-1, либо изменение территориальной зоны Ж-1 на Ж-2, градостроительным регламентом которой предусмотрено размещение малоэтажной жилой застройки.

Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в отношении которых предполагаются резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд

Образование земельных участков, в отношении которых предполагаются резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд данным проектом межевания не предусматривается.

Вид разрешенного использования образуемых земельных участков

Виды разрешенного использования образуемых земельных участков приняты в соответствии с градостроительным регламентом территориальной зоны Ж-1, установленным в Правилах землепользования и застройки города Иванова, утвержденных решением Ивановской городской Думы от 27.02.2008 №694.

						Документация по планировке территории города Иванова, ограниченной улицами Носова, Первых Маяков, 7-й Завокзальной, переулком 6-м Завокзальным	Лист
Изм.	Кот. уч.	Лист	№ док.	Год	Дата		

Выбранный вид разрешенного использования образуемого земельного участка с условным номером 37:24:000000:ЗУ1 является основным видом разрешенного использования данной территориальной зоны. Выбранный вид разрешенного использования образуемого земельного участка с условным номером 37:24:020243:ЗУ1 является условно разрешенным видом разрешенного использования данной территориальной зоны и соответствует виду разрешенного использования исходного земельного участка, а также соответствует объекту недвижимости, расположенному на исходном и образуемом земельном участке.

Целевое назначение лесов, вид (виды) разрешенного использования лесного участка, количественные и качественные характеристики лесного участка, сведения о нахождении лесного участка в границах особо защитных участков лесов (в случае, если подготовка проекта межевания территории осуществляется в целях определения местоположения границ образуемых и (или) изменяемых лесных участков)

В границах планировки территории отсутствуют земельные участки и земли лесного фонда.

Сведения о границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания, содержащие перечень координат характерных точек этих границ в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости

В границах планируемой территории отсутствуют утвержденные проекты межевания территории, содержащие перечни координат характерных точек границ этой территории в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости.

В целях подготовки проекта межевания территории использовались материалы и результаты инженерных изысканий, полученные в течение не ранее чем за пять лет до подготовки данного проекта межевания.

При подготовке проекта межевания территории определение местоположения границ образуемых земельных участков осуществлялось в соответствии с градостроительными регламентами и нормами отвода земельных участков для конкретных видов деятельности, иными требованиями к образуемым и (или) изменяемым земельным участкам, установленными федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации, техническими регламентами, сводами правил.

						Документация по планировке территории города Иванова, ограниченной улицами Носова, Первых Маевков, 7-й Завокзальной, переулком 6-м Завокзальным	Лист
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Год изд.	Дата		